



Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης

Τμήμα Οικονομικών Επιστημών

ΠΜΣ «Χρηματοοικονομική-Λογιστική»



ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ – ΔΠΧΑ 16

Ιωάννης Ντόκας

Αναπληρωτής Καθηγητής

Ακαδημαϊκό Έτος

2021-2022

ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ – ΔΠΧΑ 16

■ Η Έννοια της Μίσθωσης

Η μίσθωση (leasing) αναφέρεται σε σύμβαση με την οποία ένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο καλούμενο ως «μισθωτής» παραχωρεί έναντι ενός τιμήματος για μια προκαθορισμένη περίοδο την χρήση ενός περιουσιακού του στοιχείου από ένα τρίτο φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο καλείται «μισθωτής».

Οι μισθώσεις διακρίνονται:

σε **χρηματοοικονομικές**

και

λειτουργικές

Μια μίσθωση θεωρείται χρηματοοικονομική όταν όλα τα οφέλη και η κίνδυνοι του προϊόντος της μίσθωσης μεταβιβάζονται από τον εκμισθωτή στον μισθωτή.

Λειτουργική είναι η μίσθωση που δεν είναι χρηματοοικονομική



Χρηματοοικονομική Μίσθωση

Ενδεικτικοί Κίνδυνοι από την κατοχή ενός παγίου

- Ενδεχόμενες ζημιές από την υποαπασχόληση του παγίου ή την παραμονή αυτού σε αδράνεια
- Ζημιές από φθορές ή λόγω της οικονομικής του απαξίωσης

Ενδεικτικά οφέλη από την κατοχή ενός παγίου

Κέρδη τα οποία προέρχονται:

- Από τη λειτουργία του παγίου κατά τη διάρκεια του ωφέλιμου βίου του
- Από την πώληση του στο τέλος της ωφέλιμης ζωής του αντί ενός ποσού που υπερβαίνει τη λογιστική αξία του.



Σύμβαση Πώλησης - Επαναμίσθωσης

Έστω ότι η επιχείρηση Χ κατέχει ένα περιουσιακό στοιχείο. Υποθέτουμε ότι πουλάει αυτό το στοιχείο στην επιχείρηση Δ και στην συνέχεια το μισθώνει. Ποια είναι τα πλεονεκτήματα αυτής της σύμβασης;

- Ενίσχυση ρευστότητας της επιχείρησης Χ
- Μείωση του χρηματοοικονομικού κόστους
- Στην περίπτωση που το πάγιο είναι πλήρως αποσβεσμένο δεν δημιουργεί φορολογικά οφέλη εκτός από τις δαπάνες που αφορούν την συντήρηση του. Τα έξοδα που δημιουργούνται από μια σύμβαση πώλησης και επαναμίσθωσης θα εκπέσουν φορολογικά.
- Απαλλαγή από φορολογικές υποχρεώσεις που συνδέονται με την ιδιοκτησία ακινήτων.



ΔΠΧΑ 16 - Μισθώσεις

- Το ΔΠΧΑ 16 περί μισθώσεων εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και εφαρμόζεται για περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01/01/2019.
- **Η βασική διαφοροποίηση που εισάγει το νέο πρότυπο στην διαδικασία λογιστικής τυποποίησης είναι η μη διάκριση των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοοικονομικές. Πλέον με το πρότυπο αυτό όλες οι μισθώσεις αναγνωρίζονται ως χρηματοοικονομικές.**

Χρηματοοικονομική Μίσθωση - Χαρακτηριστικά

- Στο τέλος της μισθωτικής περιόδου, ο εκμισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει το ιδιοκτησιακό του δικαίωμα επί του περιουσιακού στοιχείου στον μισθωτή έναντι χαμηλού τιμήματος.
- Στο τέλος της μισθοδοτικής περιόδου ο μισθωτής μπορεί να ασκήσει το δικαίωμα αγοράς του παγίου σε τιμή χαμηλότερη από την εύλογη αξία του παγίου κατά την ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος.
- Κατά την έναρξη της μίσθωσης η παρούσα αξία των ελαχίστων μελλοντικών καταβολών είναι ίση με την εύλογη αξία του μίσθιου.
- Η φύση του αντικειμένου της μίσθωσης δεν υποχρεώνει τον εκμισθωτή να προχωρήσει σε παρεμβατικές διαφοροποιήσεις ώστε το μίσθιο να χρησιμοποιηθεί για τους σκοπούς του μισθωτή.
- Ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να συνεχίσει τη μίσθωση για μια δεύτερη περίοδο με μίσθωμα διακριτά μικρότερο από το μίσθωμα της αγοράς.



Λογιστικός Χειρισμός Μίσθωσης-Παράδειγμα

Η ύπαρξη χρηματοοικονομικής μίσθωσης υποχρεώνει τους μισθωτές να καταχωρήσουν το πάγιο ως περιουσιακό τους στοιχείο με παράλληλη αποτύπωση μιας υποχρέωσης η οποία διαμορφώνεται με δύο τρόπους:

1. Με βάση της εύλογη αξία
1. Με βάση την παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων εφόσον αυτή είναι χαμηλότερη από την εύλογη αξία.



Άσκηση 1

- Η επιχείρηση ΑΧΔ την 01/01/2012 αποκτά ένα όχημα μέσω χρηματοοικονομικής μίσθωσης τετραετούς διάρκειας η οποία ταυτίζεται με τον ωφέλιμο βίο. Το επιτόκιο ορίζεται σε 6% και το ετήσιο μίσθωμα 20.000€ καταβλητέο πριν την έναρξη κάθε μισθωτικού έτους. Η ΥΑ του είναι ασήμαντη. Ο εκμισθωτής αγόρασε το μηχάνημα στην τιμή των 73.460€ (εύλογη αξία). Να γίνουν οι σχετικοί λογιστικοί χειρισμοί στα βιβλία μισθωτή και εκμισθωτή.

Λογιστικός Χειρισμός Μίσθωσης-Παράδειγμα

■ Παρούσα αξία οχήματος

$$20.000 + \frac{20.000}{(1 + 0,06)^1} + \frac{20.000}{(1 + 0,06)^2} + \frac{20.000}{(1 + 0,06)^3} = 73.460\text{€}$$

ΧΡΗΣΗ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΧΡΗΣΗΣ	ΣΩΡΕΥΜΕΝΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΑΞΙΑ
2012	73.460	18.365	18.365	55.095
2013	73.460	18.365	36.730	36.730
2014	73.460	18.365	55.095	18.365
2015	73.460	18.365	73.460	0

73.460/4



Λογιστικός Χειρισμός Χρημ. Μίσθωσης-Παράδειγμα

Τα ποσά που θα απεικονισθούν ως υποχρεώσεις από χρηματοοικονομικές μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις της ΑΧΔ για την περίοδο 2012-2015 έχουν ως εξής:

Χρήση	Μίσθωμα	Αναλογούντες Τόκοι	Μείωση υποχρέωσης	Υπόλοιπο χρέωσης για εκτοκισμό
1/1/2012				73.460
2012	20.000	0	20.000	53.460
2013	20.000	3.208	16.792	36.668
2014	20.000	2.200	17.800	18.868
2015	20.000	1.132	18.868	0

Λογιστικός Χειρισμός Χρημ. Μίσθωσης-Παράδειγμα

■ Ημερολογιακές εγγραφές (Μισθωτής)

01/01/2012	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
Μισθωμένο Όχημα	73.460	
Μη δεδ. Τόκοι	6.540	
Υποχρεώσεις από Χρημ. Μίσθωση		80.000
01/01/2012		
Υποχρεώσεις από Χρημ. Μίσθωση	20.000	
Καταθέσεις Όψεως		20.000
01/01/2013		
Υποχρεώσεις από Χρημ. Μίσθωση	20.000	
Τόκοι χρεωστικοί	3.208	
Καταθέσεις Όψεως		20.000
Μη δεδ. Τόκοι		3.208
01/01/2014		
Υποχρεώσεις από Χρημ. Μίσθωση	20.000	
Τόκοι χρεωστικοί	2.200	
Καταθέσεις Όψεως		20.000
Μη δεδ. Τόκοι		2.200
01/01/2015		
Υποχρεώσεις από Χρημ. Μίσθωση	20.000	
Τόκοι χρεωστικοί	1.132	
Καταθέσεις Όψεως		20.000
Μη δεδ. Τόκοι		1.132

31/12/2012	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
Αποσβέσεις Οχήματος	18.365	
Αποσβεσθέντα Οχήματα		18.365

Η εγγραφή αυτή επαναλαμβάνεται στο τέλος κάθε έτους

Λογιστικός Χειρισμός Χρημ. Μίσθωσης-Παράδειγμα

- Ημερολογιακές εγγραφές (Εκμισθωτής)

	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
<u>01/01/2012</u>		
Όχημα για χρημ. Μίσθωση	73.460	
Προμηθευτές		73.460
<u>01/01/2012</u>		
Απαιτήσεις από χρημ. Μίσθωση	80.000	
Όχημα για χρημ. Μίσθωση		73.460
Μη δεδ. Τόκοι		6.540
<u>01/01/2012</u>		
Καταθέσεις Όψεως	20.000	
Απαιτήσεις από Χρημ Μίσθωση		20.000
<u>01/01/2013</u>		
Καταθέσεις Όψεως	20.000	
Μη δεδ. Τόκοι	3.208	
Απαιτήσεις από χρημ. Μίσθωση		20.000
Τόκοι -έσοδα		3.208
<u>01/01/2014</u>		
Καταθέσεις Όψεως	20.000	
Μη δεδ. Τόκοι	2.200	
Απαιτήσεις από χρημ. Μίσθωση		17.800
Τόκοι -έσοδα		2.200
<u>01/01/2015</u>		
Καταθέσεις Όψεως	20.000	
Μη δεδ. Τόκοι	1.132	
Απαιτήσεις από χρημ. Μίσθωση		18.868
Τόκοι -έσοδα		1.132



Άσκηση 2

Η επιχείρηση ΑΧΔ αγοράζει ένα φορτηγό στην εύλογη αξία το οποίο στη συνέχεια παραχωρεί μέσω χρηματοοικονομικής μίσθωσης (01/01/2018 -31/12/2027) στην επιχείρηση ΔΗΔΑ. Ο ωφέλιμος βίος του Παγίου είναι 10έτη και το ετήσιο μίσθωμα ορίστηκε σε 6.000€. Ζητείται να γίνουν οι εγγραφές στα βιβλία του μισθωτή και του εκμισθωτή. Δίνεται επιτόκιο 8%. (PV: 43.481)

Δεδομένα παραδείγματος 2

ΧΡΗΣΗ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	ΣΩΡΕΥΜΕΝΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΑΞΙΑ
2018	43.481	4.348	4.348	39.133
2019	43.481	4.348	8.696	34.785
2020	43.481	4.348	13.044	30.437
2021	43.481	4.348	17.392	26.089
2022	43.481	4.348	21.741	21.741
2023	43.481	4.348	26.089	17.392
2024	43.481	4.348	30.437	13.044
2025	43.481	4.348	34.785	8.696
2026	43.481	4.348	39.133	4.348
2027	43.481	4.348	43.481	0

Χρήση	Μίσθωμα	Αναλογούντες Τόκοι	Μείωση Υποχρέωσης	Υπόλοιπο χρέωσης για εκτοκισμό
2018				43.481
1/1/2018	6.000		6.000	37.481
1/1/2019	6.000	2999	3.001	34.480
1/1/2020	6.000	2758	3.242	31.238
1/1/2021	6.000	2499	3.501	27.737
1/1/2022	6.000	2219	3.781	23.956
1/1/2023	6.000	1917	4.083	19.873
1/1/2024	6.000	1590	4.410	15.463
1/1/2025	6.000	1237	4.763	10.700
1/1/2026	6.000	856	5.144	5.556
1/1/2027	<u>6.000</u>	444	5.556	0
ΣΥΝΟΛΟ	60.000	16.519		

Υπολογισμός στο Excel

	Μισθωμα		
1ο	6.000	1,08	6.000
2ο	6.000	1,08	5556
3ο	6.000	1,08	5144
4ο	6.000	1,08	4763
5ο	6.000	1,08	4410
6ο	6.000	1,08	4083
7ο	6.000	1,08	3781
8ο	6.000	1,08	3501
9ο	6.000	1,08	3242
10ο	6.000	1,08	3001
		PV	43.481

Οι εγγραφές είναι αντίστοιχες της άσκησης 1